

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第44號

抗 告 人 林垚鑫
林淑芬
林炳焜
林佩立
相 對 人 許陣敬
王秀蘭
林金甲

上列當事人間因聲明異議事件，抗告人對於中華民國112年11月10日臺灣臺中地方法院112年度執事聲字第63號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分，認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項定有明文。本件當事人間因債權人陳宥霖等與債務人陳珣堅等間分割共有物強制執行事件，經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）民事執行處以110年度司執字第88510號強制執行事件受理在案，後抗告人林垚鑫、林淑芬、林炳焜、林佩立（下各逕稱其名，合稱抗告人林垚鑫4人）對臺中地院民事執行處聲明優先承買，經臺中地院司法事務官於民國112年9月21日裁定駁回抗告人林垚鑫4人之優先承買聲

明（即110年度司執字第88510號民事裁定，下稱原處分）；抗告人林垚鑫4人不服原處分提出異議，經臺中地院於112年11月10日以112年度執事聲字第63號裁定駁回異議（下稱原裁定）。是原裁定係就司法事務官處理上開執行事件聲明異議所為終局處分之異議，依上開法律規定之程序所為之裁判，合先敘明。

二、抗告人林垚鑫4人聲明、異議及抗告意旨略以：

（一）抗告人林垚鑫4人為門牌號碼臺中市○里區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之土地臺中市○里區○○○段000地號（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地上有建物數棟，係全體共有人間就系爭土地之使用達成協議後，由各該共有人分別建造建物使用，系爭房屋亦為全體共有人出具土地使用權同意書，同意由抗告人林垚鑫4人之父親林賢一申請建造、使用，林賢一過世後由抗告人林垚鑫4人辦理分割繼承並使用至今，抗告人林垚鑫4人業已提出系爭房屋之建物登記第一類謄本、臺中縣政府建設局使用執照及土地使用權同意書等為證，足以代表係系爭土地所有共有人同意後，合法申請使用執照並興建系爭房屋，故共有人既已達成於該系爭土地上興建房屋之協議，依據最高法院92年度台上字第667號民事判決意旨，抗告人林垚鑫4人與系爭土地之其他共有人就系爭房屋之基地部分間成立租賃關係，依據土地法第104條、民法第426條第1項前段規定，該情可由形式上認定，況建物基地承租人之優先購買權具有物權效力，一經行使，即有按出賣人與第三人所約定之同樣條件補訂買賣契約，並請求移轉登記之權利，故抗告人林垚鑫4人即得直接適用民法第426條之2第1項前段及土地法第104條第1項之規定，以承租人之地位，主張確有優先承買權等語。

（二）抗告聲明：1. 原裁定廢棄。2. 林垚鑫4人就門牌號碼臺中市○里區○○路000號房屋（臺中市○里區○○○段000○號）房屋坐落臺中市○里區○○○段000地號土地具有優先承買權，或發回臺灣臺中地方法院。3. 抗告費用由相對人負擔。

三、相對人許陣敬、王秀蘭、林金甲（下合稱相對人3人）則答辯略以：抗告人林垚鑫4人所有系爭房屋係基於分割前分管

契約占有系爭土地，在系爭土地經執行法院於112年7月11日變價拍賣後由相對人3人拍定，系爭房屋已無合法占有系爭土地之權源。況共有土地經執行法院變價拍賣後，原共有人基於分管契約之占有關係，即不得再對拍定人主張民法第425條之1及第838條之1之權利等語，並聲明：1. 抗告駁回。2. 抗告費用由抗告人負擔。

四、原裁定則以：房屋坐落於土地之關係不一而足，縱抗告人林垚鑫4人提出之系爭房屋建物登記第一類謄本、臺中縣政府建設局使用執照，亦僅能證明系爭房屋為抗告人林垚鑫4人共有，且系爭房屋坐落於系爭土地之上，然無法證明抗告人林垚鑫4人與其他共有人間有成立租賃關係，縱系爭房屋係合法申請使用執照後方興建並為保存登記，亦無從據以推認全體共有人就系爭土地成立租賃關係。從而抗告人林垚鑫4人就系爭土地是否確有優先承買權，實無從僅依卷附資料而由形式外觀遽以認定，自無從於系爭執行事件中以優先承買權人地位視之。至於抗告人林垚鑫4人實際上是否有優先承買權，為實體上權利義務之爭執，僅能另循訴訟途徑以資確認，尚非本件聲明異議程序所得救濟，因而駁回抗告人林垚鑫4人之聲明異議。

五、本院查：

(一)按租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權；基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。民法第426條之2第1項前段、土地法第104條第1項前段分別定有明文。是現行法除租賃外，具有地上權、典權關係者亦可行使優先購買權，然非謂除此之外，其他合法使用人亦得以擴張解釋或類推適用方式依該條主張優先購買權，否則買受人將無從預知優先購買權利人之範圍，有礙交易之安定性（最高法院101年度台上字第567號判決意旨參照）。再按執行法院就實體上爭執並無審認之權，故當事人主張之優先承買權是否存在，若無法從外觀形式上加以認定，即應由當事人另提起訴訟，以資解決，要非聲明異議所得置喙（最高法院103年度台抗字第653號民事裁定、104年度台抗字第267號裁定意旨參照）。

- (二)臺中地院110年度司執字第88510號分割共有物執行事件（下稱系爭執行事件），就臺中市○里區○○○段000○000地號（即重測前：中和段00-00、00-0地號）之土地予以變價分割（執行名義：臺中地院99年度訴字第1088號、本院103年度上字第83號民事判決及臺中地院民事判決確定證明書），於112年7月11日進行第4次拍賣程序，由土地共有人即相對人3人拍定在案。於系爭土地（即000地號）拍定後，臺中地院代替土地全體共有人立於出賣人之地位，於同日發函通知抗告人林垚鑫4人如符合土地法第104條、民法第426條之2規定之優先承買則應依法為主張；嗣抗告人林垚鑫4人具狀提出坐落於系爭土地之系爭房屋建物登記第一類謄本、臺中縣政府建設局使用執照等，林佩立聲明優先購買系爭土地，林垚鑫、林淑芬、林炳焜聲明優先購買系爭房屋坐落於系爭土地之部分，然原處分依系爭執行事件卷附資料認定，抗告人林垚鑫4人並無優先承買權，而以原處分駁回抗告人林垚鑫4人優先承買之聲明等情，有系爭執行事件案卷足佐。
- (三)抗告人林垚鑫4人雖主張系爭土地係共有人間達成協議，由渠等之父親林賢一於其上建造系爭房屋，後系爭房屋由抗告人林垚鑫4人繼承，故抗告人林垚鑫4人與系爭土地其他共有人間就系爭房屋坐落於系爭土地之部分成立租賃關係，並提出系爭房屋建物登記第一類謄本、臺中縣政府建設局使用執照及土地使用權同意書等為證，然並未提出抗告人4人所主張渠等父親林賢一與系爭土地其餘共有人間針對系爭土地之租賃契約，或其他可供執行法院形式上審查抗告人4人確實為系爭土地承租人之證據（如租賃契約、租金金額、交付或收受租金之資料及單據等）以實其說，揆之上開說明，抗告人林垚鑫4人就系爭土地是否有優先承買權，自非無疑。況衡以常情房屋坐落於土地之關係不一而足，縱抗告人林垚鑫4人提出之系爭房屋建物登記第一類謄本、臺中縣政府建設局使用執照，亦僅能證明系爭房屋現為抗告人林垚鑫4人共有，且系爭房屋坐落於系爭土地之上，然實無法證明抗告人林垚鑫4人與其他共有人間有成立租賃關係，縱系爭房屋係合法申請使用執照後方興建並為保存登記，亦無從據以逕為

推認系爭土地之全體共有人與抗告人林垚鑫4人間就系爭土地有成立租賃關係。從而本件抗告人林垚鑫4人就系爭土地是否確有優先承買權，實無從僅依卷內資料而由形式外觀遽以認定，自無從於系爭執行事件中以優先承買權人地位視之。至於抗告人林垚鑫4人實際上是否有優先承買權，為實體上權利義務之爭執，僅能另循訴訟途徑以資確認，尚非本件聲明異議程序所得救濟。

六、綜上所述，原處分認土地法第104條第1項、民法第426條之2應係適用於意定租地建屋而占用基地之情形，除此之外，尚無得以擴張解釋或類推適用方式，認其他合法使用人亦得依上開規定主張優先購買權，而駁回抗告人林垚鑫4人優先承買之聲請，依上開說明，難認有誤。原裁定斟酌上情認原處分並無違誤，而駁回抗告人林垚鑫4人之異議，結論亦無不當。抗告意旨猶執前詞指摘原處分、原裁定均不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件抗告為無理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日

民事第三庭 審判長法官 許旭聖

法官 莊嘉蕙

法官 林筱涵

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新台幣1000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官 王麗英

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日